PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

PRINTEMPS 2006

Contexte économique et démographique : un peu de sable dans l'engrenage

La remontée graduelle des taux hypothécaires ainsi qu'une croissance de l'emploi beaucoup plus modeste dans la région de Québec contribueront à affaiblir le marché de l'habitation au cours de la période 2006-2007. À ces indicateurs économiques moins favorables, s'ajoutera une croissance démographique de plus en plus faible et un bilan migratoire qui diminuera quelque peu en raison d'un marché de l'emploi moins attrayant. Une chute brutale de l'activité n'est cependant pas à prévoir puisque les taux hypothécaires seront toujours relativement bas, qu'on ne prévoit pas de pertes d'emplois et que le bilan migratoire restera positif. Le revirement des tendances se fera donc en douceur.

Les taux hypothécaires poursuivront leur remontée, amorcée déjà depuis quelques trimestres. Malgré ce mouvement à la hausse, ils demeureront relativement faibles, et les augmentations anticipées seront modérées. En effet, l'inflation tempérée, de même que la force du dollar canadien par rapport à la devise américaine, viendra limiter l'ampleur et la rapidité de la majoration des taux hypothécaires. D'ici la fin de l'année 2006, les taux s'élèveront graduellement et gagneront de 50 à 75 points de base. Les taux affichés applicables aux prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans varieront respectivement de 5,75 % à 6,75 %, de 6,0 % à 6,75 % et de 6,25 % à 7,25 %. L'augmentation sera plus faible en 2007, et les taux hypothécaires devraient monter de 25 points de base tout au plus par rapport à leur moyenne annuelle en 2006.

Après une année 2005 exceptionnelle, le marché du travail évoluera à un rythme beaucoup plus modeste en 2006 et en 2007, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. En effet, après un gain de plus de 14 000 emplois en 2005 (+ 4 %), on s'attend à ce que 3 000 postes soient créés en 2006 et 4 000 en 2007. Le taux de chômage devrait remonter légèrement. Comme l'évolution du marché de l'emploi se répercute généralement environ six trimestres plus tard sur celui de l'habitation, la bonne performance observée en 2005 aura une incidence positive en 2006 et au début de 2007. Cela ne sera toutefois pas suffisant pour compenser l'effet négatif des autres

SOMMAIRE

1 Contexte économique et démographique : un peu de sable dans l'engrenage

2 Marché de la revente : les ventes demeureront élevées, mais la croissance des prix sera plus modérée

3 Marché du neuf : le recul des mises en chantier se poursuit

4 Marché locatif : de plus en plus de logements disponibles

5 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC

indicateurs économiques et démographiques, ainsi que la remontée graduelle des stocks de propriétés à vendre et de logements à louer.

Parmi les facteurs expliquant la croissance plus modérée de l'emploi, mentionnons la hausse des taux d'intérêt et du coût de l'énergie, qui ralentira les dépenses de consommation. Du côté des entreprises manufacturières, la force du dollar canadien et la concurrence accrue des pays étrangers freineront également la création d'emplois. Pour sa part, le secteur de la construction, qui a été très vigoureux ces dernières années grâce au boom immobilier, perdra du tonus.

Marché de la revente : les ventes demeureront élevées, mais la croissance des prix sera plus modérée

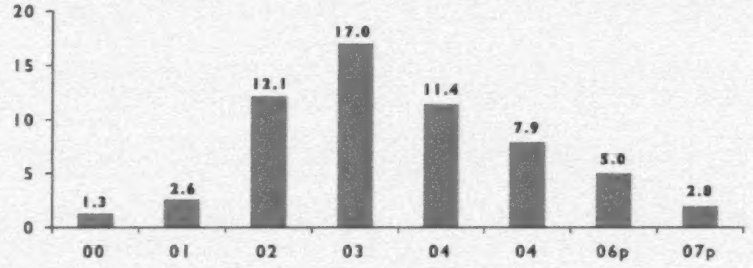
Le dynamisme du marché de la revente observé en 2005 se poursuivra en 2006, mais à un rythme moins soutenu. Au total, 7 044 ventes ont été conclues en 2005, par l'entremise du réseau S.I.A.®, ce qui représente une hausse de 12,5 %. En 2006, le volume des ventes augmentera légèrement de 1,5 %, puis il baissera par la suite de 2,1 %, en 2007.

Malgré les dernières hausses de taux hypothécaires qui pourraient ralentir la croissance de la demande de propriétés, celle-ci restera relativement stable en 2006 et en 2007. La vigueur de la demande de maisons existantes repose entre autres sur la création d'emplois dans la RMR de Québec, qui a été l'une des plus fortes de la province en 2005, et sur le niveau relativement bas des taux d'intérêt. Les taux d'intérêt augmentent graduellement, mais demeurent toutefois inférieurs de moitié aux niveaux enregistrés durant les années 90. De plus, comme les vendeurs font face à un marché moins dynamique, où les délais de vente s'allongent, davantage de propriétaires inscrivent leur maison à vendre sur le réseau S.I.A.® pour profiter d'une meilleure ouverture sur le marché. En effet, les délais de vente étaient de 55 jours en moyenne au premier trimestre de 2006, comparativement à 40 jours en 2003, au moment où le marché atteignait un sommet. Ceci explique en partie pourquoi les inscriptions S.I.A.® ont augmenté en 2005 (+ 20 %), et qu'une hausse du même ordre est prévue en 2006 et en 2007. Le prix médian des propriétés a monté de 8 % en 2005, mais il progressera de façon plus modérée en 2006 (+ 5 %) et en 2007 (+ 2 %), parce que l'offre de maisons à vendre inscrites au réseau S.I.A.® augmentera à un rythme supérieur à la demande.

Par ailleurs, le marché de la revente se diversifie de plus en plus. Il y a quinze ans, les maisons individuelles représentaient 74 % des ventes alors que la part des copropriétés était de 9 %. En 2005, les transactions relatives à des copropriétés ont atteint 19 % des ventes S.I.A.®. Les nombreuses copropriétés bâties au cours des dernières années ont contribué à soutenir le marché de la revente. Les ventes de copropriétés progresseront de 2,7 % en 2006, ce qui dépasse la moyenne établie pour tous les types d'habitations. Toutefois, la hausse des prix sera inférieure à la moyenne, tous types d'habitations confondus, en raison d'une offre relativement abondante de copropriétés à vendre. Le ratio de 7,6 vendeurs par acheteur (ratio v/a), observé au premier trimestre de 2006, indique que ce marché est pratiquement équilibré[1].

Ralentissement de la croissance des prix

Variation des prix médians S.I.A.® (%) – agglomération de Québec

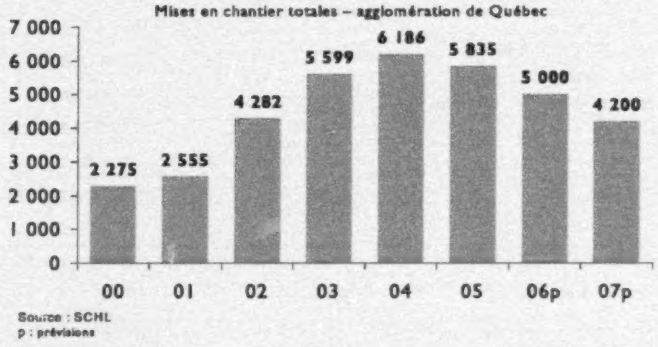


Source : Chambre immobilière de Québec, compilation et prévisions SCHL
p : prévisions

[1] Notons que, dans un marché équilibré, qui favorise autant les acheteurs que les vendeurs, le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En bas de 8, le marché favorise les vendeurs alors qu'au-dessus de 10, ce sont les acheteurs qui sont avantagés.

On note également que plus les propriétés sont dispendieuses, plus le marché est difficile, ce qui se traduit par des ratios v/a plus élevés et des délais de vente plus longs. Ainsi, pour les maisons individuelles, jumelées ou en rangée de moins de 150 000 $, les ratios v/a sont d'à peine 3 et les délais de ventes varient de 35 à 45 jours, ce qui indique que le marché est encore en surchauffe, soit à l'extrême d'un marché favorable aux vendeurs. À l'opposé, lorsqu'on passe le cap des 200 000 $, le ratio v/a monte à 11, et les délais de vente grimpent à 90 jours, ce qui indique que le marché est à l'avantage des acheteurs. Dans le cas des copropriétés, la tendance est similaire, mais les indicateurs sont plus élevés dans toutes les gammes de prix, étant donné l'offre plus abondante.

Déclin graduel de la construction résidentielle



Marché du neuf : le recul des mises en chantier se poursuit

Après cinq années de croissance, la construction résidentielle a affiché un premier recul de 6 % en 2005. Cette tendance à la baisse se poursuivra de façon un peu plus prononcée en 2006 et en 2007. On prévoit 5 000 mises en chantier en 2006 et 4 200 en 2007, ce qui représente des baisses de 14 % et de 16 %, respectivement. Plusieurs facteurs laissent entrevoir un ralentissement. Il y a de plus en plus de propriétés existantes à vendre, particulièrement dans le segment des copropriétés, et le taux d'inoccupation des logements locatifs remonte autant pour les logements traditionnels que pour ceux destinés à une clientèle âgée. De plus, la croissance démographique ralentit, ce qui réduit le besoin de construire des habitations. Cependant, comme ces facteurs évoluent graduellement, la baisse des mises en chantier se fera également de façon graduelle durant la période 2006-2007.

Le marché des habitations en propriété absolue[2] est celui qui est le moins touché par la baisse des mises en chantier. Le recul a en effet été marginal en 2005 et il demeurera inférieur à celui des autres segments de marché en 2006 puisqu'on prévoit 3 000 mises en chantier (- 9 %). Même si le marché de la revente se détend, le contexte demeure favorable aux vendeurs, et il manque toujours des propriétés à vendre sur le marché, ce qui justifie le besoin de construire des maisons. Toutefois, le marché de l'existant devrait retrouver un certain équilibre dans le courant de 2007, ce qui entraînera un recul plus prononcé de la construction. On prévoit 2 500 mises en chantier d'habitations en propriété absolue en 2007, soit 17 % de moins qu'en 2006. Comme les prix sont de plus en plus élevés, la part des maisons individuelles tend à baisser au profit des propriétés jumelées et en rangée, généralement moins dispendieuses, et des duplex, qui permettent de réduire le fardeau financier grâce au revenu de location. La part des maisons individuelles, qui était d'environ 90 % au début des années 2000, retombera à environ 75 % en 2006 et en 2007.

Le marché des copropriétés sera davantage touché par le ralentissement de la construction. Le stock de copropriétés neuves invendues, qui était pratiquement nul au début de 2003, s'élevait à environ 250 en mars 2006. À cela, s'ajoutent près de 1 000 copropriétés à vendre sur le réseau S.I.A.®. Tel qu'il a été mentionné plus haut, le marché des copropriétés existantes a pratiquement recouvré l'équilibre. Dans ce contexte, les promoteurs se montreront plus prudents. Le nombre de mises en chantier devrait donc tomber à 850 en 2006 (- 25 %), puis à 750 en 2007 (- 12 %). Bien que la situation ne soit pas alarmante pour l'instant, certains secteurs sont

[2] Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée et les duplex.

à surveiller de plus près, car ils se caractérisent soit par un marché existant déjà équilibré, soit par une durée de l'offre[3] plus élevée sur le marché neuf. Il s'agit des secteurs de la Haute-Ville et de la Basse-Ville de Québec, ainsi que les secteurs de Sainte-Foy et de Lévis.

La construction de logements locatifs ralentira également. On anticipe 1 150 mises en chantier en 2006 et 950 en 2007, ce qui représente des baisses de 19 % et de 17 %, respectivement. La remontée graduelle du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels et de ceux destinés aux personnes âgées freinera l'ajout de nouvelles unités. Pour ce qui est des logements traditionnels, la saturation que l'on constate sur le marché de l'existant haut de gamme, particulièrement dans le secteur de Sainte-Foy, de même que l'impossibilité de construire des logements d'initiative privée à prix abordable, contribuera à limiter la construction. Le recul de l'activité sera cependant tempéré par la construction de logements sociaux, qui sera plus forte en 2006 qu'en 2005.

En ce qui a trait aux logements destinés aux personnes âgées, l'activité intense des derniers mois entraînera sans doute un retour à l'équilibre en 2006, et le taux d'inoccupation variera de 5 % à 6 %. On peut donc s'attendre à ce que l'arrivée de nouvelles résidences se fasse à un rythme plus modeste en 2006 et en 2007.

Marché locatif : de plus en plus de logements disponibles

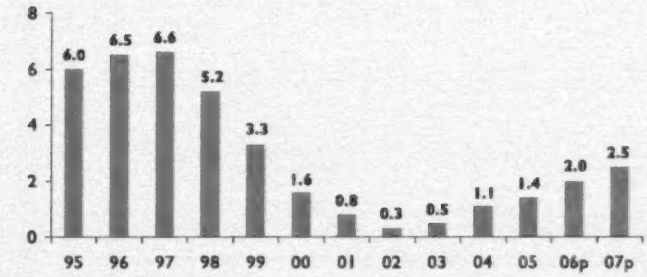
La tendance à la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels, amorcée en 2003, se poursuivra cette année et l'an prochain. Le taux d'inoccupation, qui était de 1,4 % en octobre 2005, devrait donc atteindre 2 % en 2006 et 2,5 % en 2007. L'accroissement de la construction de logements offerts en location et en copropriété, au cours des dernières années, et une demande qui diminue en raison notamment d'une croissance plus modérée de l'emploi et, par ricochet, d'un essoufflement de la migration, expliquent la remontée du taux d'inoccupation.

Comme dans le cas du marché de la revente, la situation du marché locatif varie grandement selon la gamme des loyers. Pour les logements de deux chambres qui se louent 900 $ et plus, il y a un surplus depuis 2004 et, en 2005, le taux d'inoccupation était de 7 %. Bien qu'on s'attende à une baisse du taux d'inoccupation étant donné le peu de logements luxueux qui arriveront sur le marché, le surplus persistera en 2006 et en 2007. Dans le cas des logements les plus abordables (moins de 600 $), c'est l'inverse puisque le taux d'inoccupation est de 0,6 %. Comme le secteur privé ne peut construire des logements à ce prix en raison, notamment, des coûts de construction trop élevés, l'offre augmente très lentement. Dans la catégorie intermédiaire (600 $ à 899 $), le taux d'inoccupation était de 1,5 % en 2005. Dans cette catégorie, on peut encore construire des bâtiments en bois et en brique. Le taux d'inoccupation devrait donc continuer d'augmenter, particulièrement dans les secteurs périphériques, où les terrains se prêtent mieux à la construction d'immeubles bois et brique de plus faible densité.

À mesure que l'offre de logements augmente, la pression sur les loyers diminue. La hausse du loyer moyen, qui a atteint un sommet de 4,5 % en 2004, est passée à 3,4 % en 2005. Selon nos prévisions, on peut s'attendre à une majoration de 2,5 % en 2006 et de 2 % en 2007.

Poursuite de la remontée du taux d'inoccupation

Taux d'inoccupation (%) – agglomération de Québec



Source : SCHL
p : prévisions

[3] La durée de l'offre est la période nécessaire (en mois) pour écouler les logements inoccupés et en construction.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Québec

Printemps 2006

	2004	2005	2006p	2007p	2005/2006	2006/2007
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes S.I.A.®						
Total	6 257	7 044	7 150	7 000	1,5%	-2,1%
Maisons individuelles	3 962	4 415	4 500	4 400	1,9%	-2,2%
Maisons jumelées et en rangée	887	943	950	930	0,7%	-2,1%
Copropriétés	1 123	1 363	1 400	1 370	2,7%	-2,1%
Duplex	285	323	300	300	-7,1%	0 %
Inscriptions S.I.A.® courantes						
Total (moyenne annuelle)	2 609	3 186	3 825	4 500	20,1%	17,6%
Prix S.I.A.® médian ($)						
Total	127 281	137 362	144 250	147 000	5,0%	1,9%
Maisons individuelles	134 850	146 557	154 000	157 500	5,1%	2,3%
Maisons jumelées et en rangée	112 534	121 435	127 500	130 500	5,0%	2,4%
Copropriétés	108 041	118 594	123 000	125 000	3,7%	1,6%
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	6 186	5 835	5 000	4 200	-14,3%	-16,0%
Propriété absolue	3 311	3 284	3 000	2 500	-8,6%	-16,7%
Copropriété	1 200	1 131	850	750	-24,8%	-11,8%
Location	1 675	1 420	1 150	950	-19,0%	-17,4%
Indice des prix des logements neufs						
1997 = 100	129,3	134,9	141,6	146,6	5,0%	3,5%
MARCHÉ LOCATIF (%)						
Taux d'inoccupation (octobre)	1,1	1,4	2,0	2,5	--	--
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	4,5	3,4	2,5	2,0	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,59	5,1	6,3	6,4	--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,23	6,0	6,8	6,9	--	--
Nombre d'emplois	363,4	377,6	380,5	384,5	0,8%	1,1%
Taux de chômage (%)	5,8	5,6	5,8	6,0	--	--

[1] : La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Chambre immobilière de Québec (CIQ).

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL, CIQ et Statistique Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64281_2006_B01.pdf